

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

JULIO A. RODRIGUEZ
VELÁZQUEZ

Recurridos

v.

SUCN. PEDRO JUAN
GREEN ORTIZ

Peticionario

KLCE202200951

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Humacao

Caso número:
HU2021CV01205

Sobre: Cobro de
Dinero y Ejecución
de Hipoteca;
Procedimiento
Ordinario

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera, el Juez Ronda Del Toro y la Jueza Díaz Rivera.

Díaz Rivera, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de noviembre de 2022.

Comparece la Sucesión de Pedro Juan Green Ortiz compuesta por Peter John, Edward, Dora Lee y Michelle Marie todos de apellidos Green Ortiz y su viuda, la Sra. Dora Luz Ortiz Franco (Sucesión) mediante recurso de *certiorari* y nos solicita que revoquemos la *Sentencia Parcial y Resolución* emitida el 23 de junio de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Humacao.¹

Mediante dicho dictamen, el foro primario determinó que el Municipio de Naguabo era parte indispensable en la causa de acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca bajo el procedimiento ordinario interpuesta por el Sr. Julio Ángel Rodríguez Velázquez en contra de la Sucesión. No obstante, determinó que el Sr. Ernesto González Piñero - tenedor original de pagaré hipotecario - no lo era. Además, dicho Foro permitió la *Reconvención* interpuesta por la

¹ Notificada el 24 de junio de 2022.

Sucesión, pero desestimó de ésta, la causa de acción de retracto por crédito litigioso.

En desacuerdo con lo resuelto, el 11 de julio de 2022, la Sucesión instó una *Moción en Solicitud de Reconsideración* en cuanto a la desestimación de su reclamación del crédito litigioso. No obstante, 1ro de agosto de 2022, el Tribunal de Primera Instancia denegó el relamo de la Sucesión.²

Por los fundamentos que exponremos a continuación, acogemos el recurso de epígrafe como una apelación, por ser el mecanismo adecuado para la revisión de una sentencia parcial y así acogido, *confirmamos* el dictamen.³

I

El 12 de marzo de 2010, el Sr. Pedro Juan Green Ortiz y su esposa, la Sra. Dora Luz Ortiz Franco (esposos Green-Ortiz), otorgaron la *Escritura Número 51 sobre Compraventa e Hipoteca en Garantía de Precio Aplazado*, por medio de la cual adquirieron del Sr. Ernesto González Piñero y su esposa, la Sra. Olga Armida Vega Quiles (esposos González-Vega), un predio de terreno sito en Naguabo, Puerto Rico, que consta inscrito al folio 176 del tomo 28 de Naguabo, Finca 1,141, Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de Humacao. El precio de compraventa fue de \$300,000; de los cuales los esposos Green-Ortiz, pagaron \$150,000, quedando aplazados los restantes \$150,000. Consecuentemente, el día del otorgamiento de la aludida *Escritura*, los esposos Green-Ortiz suscribieron un *Pagaré Hipotecario* a favor del señor González Piñero, o a su orden, por la suma de \$150,000, al 7% de interés anual y vencimiento al 1ro de abril de 2011.

² Resolución notificada el 2 de septiembre de 2022.

³ Sin embargo, se conserva la codificación alfanumérica asignada al recurso por parte de la Secretaría de este Foro.

Posterior a la firma del aludido *Pagaré Hipotecario*, en el 2017, los esposos Green-Ortiz instaron una *Demanda sobre Expropiación a la Inversa y Daños y Perjuicios* en contra del Municipio de Naguabo, debido a que una franja de la mencionada finca se estaba utilizando como carretera municipal. En dicho caso, el señor González Piñero fue acumulado como parte indispensable por ser el tenedor original del *Pagaré*.⁴

Entretanto, el 17 de julio de 2018, los esposos Green-Ortiz como “Dueños”; los esposos González-Vega como “Acreedor Hipotecario” y el Sr. Julio Ángel Rodríguez Velázquez como “Comprador”, suscribieron un *Contrato Opción a Compra* en el cual acordaron que de la finca 1,114, se segregaría 3,000 mc y se hiciese una escritura de compraventa a favor del señor Rodríguez Velázquez. El precio de compraventa acordado lo fue de \$201,500, de los cuales el señor Rodríguez Velázquez ya había satisfecho unos pagos de \$3,000, \$25,000, \$2,500 y \$3,000, los cuales se acreditaron al precio acordado, quedando un balance de \$168,000. Las partes pactaron que el señor Rodríguez Velázquez tendría el derecho de retener \$15,000, como garantía de los trabajos que se realizarían en la estructura. Por su parte, los esposos Green-Ortiz le abonarían \$6,000 al señor Rodríguez Velázquez; quedando un balance de \$147,000, de los cuales el señor Rodríguez Velázquez adelantaría \$77,000, que se acreditarían al precio de compraventa; quedando un balance de \$70,000.

Luego de varias instancias procesales en el caso de expropiación a la inversa y daños y perjuicios instado por los esposos Green-Ortiz en contra del Municipio de Naguabo, el 26 de septiembre de 2019, los esposos Green-Ortiz, el Municipio de

⁴ *Pedro Juan Green Ortiz y su esposa, Dora Luz Ortiz Franco y la Sociedad legal de Gananciales por ellos compuesta v. Municipio de Naguabo*, caso número: HSC12017-00081

Naguabo y el señor González Piñero, suscribieron un *Acuerdo Transaccional*, en el cual, los esposos Green-Ortiz le cedieron al Municipio de Naguabo, la franja de terreno de 1,439.3192 mc de la finca 1,141, por donde discurría la calle habilitada para uso público. En el aludido *Acuerdo*, se hizo constar que, a pesar de que el Municipio de Naguabo había gestionado con la Junta de Planificación⁵ y obtuvo la aprobación para segregarse el predio ocupado por la mencionada calle; el otorgamiento de la escritura de segregación nunca quedó materializado. Sometido el *Acuerdo Transaccional* ante el Tribunal de Primera Instancia, el 30 de septiembre de 2019, dicho Foro emitió una *Sentencia* de conformidad a los acuerdos alcanzados por las partes.

En tanto, el 12 de noviembre de 2020, el señor González Piñero como “Cedente” y el Sr. Julio Ángel Rodríguez Velázquez, como “Cesionario”, suscribieron un *Contrato Compraventa a Pagaré Hipotecario* por el precio de \$120,000.⁶ En dicho documento, se consignó que el señor González Piñero, era el dueño y poseedor de un *Pagaré Hipotecario* por la suma de \$150,000 garantizado con hipoteca que grava la finca inscrita a nombre de los esposos Green-Ortiz.⁷ De la suma que aparece como principal en el *Pagaré*; en el aludido *Contrato* se consignó que, a esa fecha, se adeudaba \$147,000, debido al pago de \$3,000 que los esposos Green-Ortiz habían satisfecho como abono al principal; más los intereses no pagados desde enero de 2019.⁸

No obstante, ante el incumplimiento de los esposos Green-Ortiz de satisfacer los pagos a los que se obligaron, el 8 de noviembre de 2021, el señor Rodríguez Velázquez presentó una *Demanda sobre Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca; Procedimiento Ordinario en*

⁵ Consulta número: 96-52-0798-JEGT.

⁶ Véase Cláusula y Condición B del Contrato de Compraventa Pagaré Hipotecario.

⁷ Inciso Primero del Contrato de Compraventa Pagaré Hipotecario

⁸ Inciso Quinto Contrato de Compraventa Pagaré Hipotecario

contra de la Sucesión de Pedro Juan Green Ortiz compuesta por Peter John, Edward, Dora Lee y Michelle Marie todos de apellidos Green Ortiz y su viuda, la Sra. Dora Luz Ortiz Franco (Sucesión). En la misma, aseguró ser el tenedor del *Pagaré Hipotecario* que obligaba al señor Green Ortiz - ya fallecido - y a su esposa, a pagar \$150,000, unido a la hipoteca en garantía que gravaba la finca inscrita a nombre de los esposos Green-Ortiz. Aseveró, que los esposos Green-Ortiz sólo abonaron \$3,000 a la deuda del *Pagaré*, por lo que optó por reclamarle a la Sucesión de Pedro Juan Green Ortiz, el pago del balance adeudado de \$147,000; más los intereses acumulados al 7%; así como el 10% del principal por concepto de costas y honorarios.

Por su parte, el 11 de enero de 2022, la Sucesión interpuso su *Contestación a la Demanda* y una *Reconvención*. En síntesis, alegó que luego de suscribir el aludido *Pagaré Hipotecario*, los esposos Green-Ortiz incoaron una *Demanda sobre Expropiación a la Inversa* en contra del Municipio de Naguabo y que dicho caso se dispuso mediante un *Acuerdo Transaccional*. Al respecto, alegó que dicho *Acuerdo* representó una novación a la obligación del *Pagaré Hipotecario* y que hubo compensación y confusión parcial del acreedor con parte de la deuda que convirtió la reclamación en una de retracto de crédito litigioso. Específicamente, adujo que, como parte de ese *Acuerdo Transaccional*, la deuda del *Pagaré* de \$150,000, se redujo en virtud de los \$20,200 que el Municipio de Naguabo estaba supuesto a pagar y de los \$44,800 que el señor González Piñero abonaría a la deuda hipotecaria. Por tanto, aseveró que el principal pendiente de pago quedó reducido a \$82,000.

Luego de varias instancias procesales, el 17 de febrero de 2022, la Sucesión instó una *Moción en Cumplimiento de Orden y Oposición a Desestimación*. Entre otras alegaciones, aseveró que la reclamación de la *Reconvención* era una compulsoria por tratarse de

contraprestaciones surgidas de una misma propiedad; incluyendo, el derecho de compensación, condonación parcial de la deuda hipotecaria, el retracto de crédito litigioso y reclamaciones de índole monetarias a favor de la Sucesión sobre la propiedad.

Así las cosas, el 31 de marzo de 2022, el Tribunal de Primera Instancia atendió la *Vista Argumentativa* del caso en la que las partes tuvieron la oportunidad de exponer sus respectivos argumentos en cuanto a la *Reconvención* instada. Ante ello, se les requirió a las partes sus respectivos *Memorandos de Derecho*. Según le fuera requerido, el 20 de abril de 2022, la Sucesión presentó su *Memorando de Derecho*. En este alegó la similitud entre el caso y el *Acuerdo Transaccional* del caso *Pedro Juan Green Ortiz v. Municipio de Naguabo sobre Expropiación a la Inversa*. Según la Sucesión, lo aludido causó una novación a la obligación del *Pagaré Hipotecario* que se pretendía cobrar en este caso y cuya cantidad fue modificada. Además, insistió en que el Municipio de Naguabo era parte indispensable en el pleito.⁹

Por su parte, el 20 de mayo de 2022, el señor Rodríguez Velázquez presentó una *Moción de Derecho y Objeción a Memorando Derecho de los Demandados* alegando que ni el Municipio de Naguabo ni el señor González Piñero, eran partes indispensables. Al respecto, indicó que las obligaciones a las que estos se ataron en el *Acuerdo Transaccional* estaban condicionadas a que los esposos Green-Ortiz realizaran unas obras que no hicieron. Contrario a lo alegado por la Sucesión, el señor Rodríguez Velázquez negó que se hubiese configurado una novación y adujo que en el *Acuerdo Transaccional* sólo se recogieron unos abonos a la deuda. Ese día, el señor Rodríguez Velázquez también presentó una *Moción Solicitando*

⁹ En el caso *Pedro Juan Green Ortiz v. Municipio de Naguabo*, HSC12017-00081, el 30 de septiembre de 2019, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Sentencia* mediante la cual recogió los acuerdos transaccionales suscritos por las partes el 12 de septiembre de 2019; poniéndole fin a dicho litigio.

Sentencia Parcial Ordenando la Desestimación a Reconvención, en la que, en esencia, reclamó la improcedencia de la causa de acción por crédito litigioso por caducidad y por no aplicarle dicha figura a los pagarés hipotecarios.

Luego de varias incidencias procesales, el 23 de junio de 2022, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Sentencia Parcial y Resolución* en la cual, determinó que el Municipio de Naguabo era parte indispensable en la causa de acción instada por el Rodríguez Velázquez. No obstante, determinó que el señor González Piñero no lo era. Además, dicho Foro permitió la *Reconvención* interpuesta por la Sucesión, pero desestimó de ésta, la causa de acción de retracto por crédito litigioso. A su vez, le concedió 20 días al señor Rodríguez Velázquez para que procediese a enmendar la *Demanda* e incluyera en el pleito al Municipio de Naguabo como parte. Consecuentemente, el 28 de junio de 2022, el señor Rodríguez Velázquez presentó una *Demanda Enmendada* a los fines de incluir al Municipio de Naguabo como parte demandada y su *Contestación a Reconvención* en la que solicitó la desestimación de ésta.

Insatisfecha con la *Sentencia Parcial y Resolución* emitida, el 11 de julio de 2022, la Sucesión instó una *Moción en Solicitud de Reconsideración* en cuanto a la desestimación de su reclamación del crédito litigioso. Específicamente, indicó que **“[E]sta moción se limitará exclusivamente a solicitar la reconsideración sobre la controversia adjudicada por el Honorable Tribunal sobre la desestimación de la reclamación del crédito litigioso presentada por los aquí demandados. En relación con las restantes controversias resueltas mediante la resolución antes aludida, esta parte está conforme y actuará de conformidad a la misma procediendo a presentar demanda de tercero para incluir al**

cedente del pagaré hipotecario objeto del litigio".¹⁰ (*énfasis nuestro*). Mientras, el 13 de julio de 2022, la Sucesión incoó su *Contestación a la Demanda Enmendada* en la que, en esencia, replicó las mismas defensas afirmativas y causas de acción en la *Reconvención*. A su vez, una *Demanda contra Tercero* en contra de señor González Piñero, como tenedor original del *Pagaré Hipotecario* y una *Demanda Contra Coparte* en cuanto al Municipio de Naguabo.

Tras serle requerido por el Tribunal de Primera Instancia a que mostrara su posición en cuanto a la moción de reconsideración de la Sucesión, el 26 de julio de 2022, el señor Rodríguez Velázquez incoó una *Moción en Cumplimiento de Orden y en Oposición a Moción de Reconsideración*. En síntesis, precisó que el 24 de junio de 2018, el foro primario resolvió que el Municipio de Naguabo era parte indispensable pero que el señor González Piñero no lo era. Enfatizó que la referida determinación advino final, firme e inapelable, toda vez que la Sucesión no recurrió ante este Tribunal de Apelaciones para apelarla.

Atendida la moción de reconsideración; así como su oposición, el 1ro de agosto de 2022, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Resolución* por medio de la cual denegó la moción de reconsideración presentada por la Sucesión.¹¹ En tanto, el 22 de agosto de 2022, el señor González Piñero interpuso una *Moción en Enérgica Oposición a Permitir Demanda de Coparte y de Tercero por Improcedentes Ambas* y una *Moción en Reconsideración*.

Insatisfecha, el 30 de agosto de 2022, la Sucesión acudió ante este Tribunal de Apelaciones mediante un recurso de *certiorari*, alegando lo siguiente:

Erró el TPI al desestimar la acción de retracto de crédito litigioso a base de exclusivamente de lo resuelto en el caso *DJ Mortgage Capital, Inc. v. SLG Santiago Martínez*, 202 DPR 950 (2019), sin tomar en consideración las enmiendas

¹⁰ Véanse págs. 8-17 del apéndice del auto de *certiorari*.

¹¹ *Resolución* notificada el 2 de septiembre de 2022.

introducidas a la legislación vigente con la adopción y vigencia del Código Civil del 2020.

Erró el TPI al desestimar de plano la acción de retracto de comunero prematuramente sin permitir el descubrimiento de prueba y privando al peticionario de su día en Corte.

Examinado el recurso de interpuesto por la Sucesión, el 7 de septiembre de 2022, le concedimos veinte (20) días al señor Rodríguez Velázquez, para que nos presentase su oposición, apercibiéndole que, transcurrido dicho término, se entendería perfeccionado el recurso para su adjudicación final.¹² El 7 de octubre de 2022, el señor Rodríguez Velázquez compareció ante este Foro, mediante su *Alegato y Solicitud de Desestimación* reiterándose en la improcedencia de la causa de acción de crédito litigioso reclamado por la Sucesión. Además, alegó que el recurso se presentó sin una parte indispensable en el pleito; toda vez que el tercero demandado - Sr. Ernesto González Piñero - no había sido emplazado. De otra parte, el 13 de octubre de 2022, instó un escrito intitulado *Moción al Amparo de la Regla 68 del Tribunal de Apelaciones*.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a resolver.

II

A. El retracto del crédito litigioso

El *retracto de crédito litigioso* es la figura jurídica que le permite a un deudor extinguir una obligación, pagando el precio que el cesionario de su crédito pagó por el mismo. *DLJ Mortg. Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, 202 DPR 950, 958-959 (2019); *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, 132 DPR 707, 726 (1993). Para que poder ejercer el derecho de retracto de crédito litigioso se requiere la existencia de un crédito que se encuentre en litigio y que este haya sido cedido. Una vez se dan esas dos condiciones, nace el derecho a

¹² Resolución notificada el 7 de septiembre de 2022.

exigir su retracto, para lo cual el deudor tiene el plazo de caducidad de nueve (9) días, contados desde que el cesionario le reclama el pago. *DLJ Mortg. Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, supra, pág. 960.¹³

La venta o cesión del crédito debe darse a un precio o contraprestación cierta. *DLJ Mortg. Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, supra, págs. 960-961. A su vez, esta venta debe concluir en la transferencia del crédito a favor de una tercera persona, distinta al deudor. *DLJ Mortg. Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, supra. Ello, pone en posición al cesionario o nuevo adquiriente de reclamarle al deudor la extinción de la obligación. *DLJ Mortg. Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, supra.

Ahora bien, se considera *litigioso* un crédito desde que se contesta a la demanda relacionada al mismo. *Consejo de Titulares v. C.R.U.V.*, supra, pág. 726. Sin embargo, no basta la presentación de la demanda, sino que debe trabarse el pleito con la contestación del demandado para que se conceptúe como litigioso el crédito. *DLJ Mortg. Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, supra. Por tanto, es condición esencial para que un crédito se repute litigioso; que la contienda judicial pendiente a la fecha de la venta o cesión del crédito gire sobre la existencia misma del crédito y no meramente sobre las consecuencias de su existencia, una vez determinado por sentencia firme. *DLJ Mortg. Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, supra, pág. 726, citando a *Martínez, Jr. v. Tribunal de Distrito*, 72 DPR 207, 209 (1951).

En lo aquí pertinente, en el caso *DLJ Mortg. Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, supra, nuestro Tribunal Supremo tuvo ante sí la controversia de si procedía el ejercicio de la figura del retracto de

¹³ El Código Civil de 1930 fue derogado por la Ley Núm. 55-2020, conocida como el Código Civil de Puerto Rico de 2020, la cual entró en vigor el 28 de noviembre de 2020. Por lo que, es el Código Civil de 1930, el que estaba en vigor al momento en que sucedieron los hechos de este caso.

crédito litigioso sobre la cesión de un pagaré hipotecario. Ante ello, nuestro más alto Foro determinó que la Ley Núm. 208-1995, según enmendada, conocida como Ley de Transacciones Comerciales, 19 LPRA 401 *et seq.*, **desplazó las disposiciones del Código Civil referentes a la figura del crédito litigioso, haciéndolas inaplicables a las transferencias de instrumentos negociables otorgadas a su amparo. Por tanto, la figura del retracto de crédito litigioso no aplica en los casos de cesión o venta de un pagaré hipotecario.** (énfasis nuestro); *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, *supra*, pág. 968. Al respecto, el Tribunal Supremo explicó lo siguiente:

Primeramente, el propio Código Civil, al regular la cesión de una cosa litigiosa en su Art.1417a, *supra*, aclara la inaplicabilidad de éste cuando se refiere “a la cesión de un documento negociable, traspasado de buena fe, y por valor recibido, antes de su vencimiento”.

Además, en el Art. 1427 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, se aclara que las disposiciones sobre la cesión de créditos “se entiende[n] con sujeción a lo que respecto de bienes inmuebles se determine en la Ley Hipotecaria”. Y esta a su vez nos recuerda que cuando una hipoteca se constituya para garantizar instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso o al portador, el derecho hipotecario se entenderá transferido con el instrumento. Art. 91 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*. Por su parte, el Art. 98 de la misma ley a su vez, nos informa que en los casos de ejecución de hipotecas que garantizan instrumentos negociables deberá darse cumplimiento a las disposiciones de la Ley de Transacciones Comerciales.

Como ha quedado claramente demostrado, La Ley de Transacciones Comerciales hace inaplicable las disposiciones del Código Civil sobre cesiones de instrumentos negociables otorgados al amparo de ésta.

Toda vez que el caso ante nuestra consideración se trata sobre la cesión o venta de un instrumento negociable --entiéndase, un pagaré hipotecario -- es de aplicación aquí la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*.

Resuelto que es inaplicable la figura del retracto de crédito litigioso al caso de marras, no hay que entrar a discutir los demás señalamientos de error presentados ante esta Curia.” *Dlj Mortg. Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, *supra*, págs. 967-968.

Por lo tanto, cuando la cesión de crédito litigioso trate de un instrumento negociable serán inaplicables las disposiciones sobre la figura de retracto de crédito litigioso.

Por su parte, la aludida Ley de Transacciones Comerciales, *supra*, define un instrumento negociable como “*una promesa o una orden incondicional de pago de una cantidad específica de dinero, con o sin intereses u otros cargos descritos en la promesa u orden [...]*”. Sec. 2-104, 19 LPRA sec. 504 (a). El Tribunal Supremo de Puerto Rico, citando la referida legislación, determinó que el *pagaré hipotecario* se describe como una promesa. Es decir, “*un compromiso escrito de pagar dinero suscrito por la persona que se obliga a pagar*”. Sec. 2-103; 19 LPRA sec. 503; *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, *supra*, pág. 963.

En fin, nuestro Tribunal Supremo resolvió que “la venta o transmisión de los pagarés hipotecarios constituye una transacción al amparo del Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales, según enmendada”. *Íd.*, a la pág. 965. El contenido de dicho capítulo rige todo lo relacionado con las transacciones garantizadas, las cuales les son inaplicables las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico respecto a la prenda y a la transmisión de crédito. Sec. 9-109 (e), 19 LPRA sec. 2219 (e).¹⁴ En cuanto a la *cesión de un instrumento negociable*, la referida legislación comercial la define como “cuando se entrega por una persona que no sea su emisor con el propósito de darle a la persona que lo recibe el derecho a exigir el cumplimiento del instrumento”. 19 LPRA sec. 553 (a). Como consecuencia, “sea [e]sta [cesión] una negociación o no, confiere al cesionario cualquier derecho del cedente a exigir el cumplimiento del instrumento, incluyendo cualquier derecho que tuviere como tenedor de buena fe [...]”. 19 LPRA sec. 553 (b).

¹⁴ A modo de excepción, las disposiciones del Capítulo 9 de la Ley Núm. 208-1995, *supra*, no aplican a la cesión de cuentas, al papel financiero, a los pagos intangibles o pagarés hipotecarios para propósitos de cobro solamente. Por lo cual, en *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, *supra*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico determinó que el tipo de cesión a la que se refieren estas disposiciones es a una asignación del instrumento a un agente de cobro, a quien no le pertenece la titularidad de éste para cobrarle al deudor.

B. La acumulación de parte indispensable

La Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, dispone que “[l]as personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se harán partes y se acumularán como demandantes o demandadas, según corresponda”. *RPR & BJJ, Ex parte*, 207 DPR 389 (2021). La precitada *Regla*, supra, define como *parte indispensable* a aquellas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia.

Ahora bien, la determinación sobre la necesidad de acumular una parte por ser indispensable es una tarea que le corresponde a los tribunales, según los hechos específicos de cada caso y el tipo de pleito. *RPR & BJJ, Ex parte*, supra; *García Colón v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 549 (2010); *v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 223 (2007); *Deliz et als. v. Igartúa et als.*, 158 DPR 403, 434 (2003).

III

En el presente caso, la Sucesión nos solicita que *revoquemos* el dictamen del Tribunal de Primera Instancia, para reconocer que dicho Foro incidió al desestimar la causa de acción de retracto de crédito litigioso incluida en la *Reconvención* instada. Así pues, la controversia medular presentada se reduce a determinar si la figura de retracto de crédito litigioso le aplica al *Pagaré Hipotecario* objeto de este recurso.

Conforme a lo resuelto en *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, supra, y a lo establecido en la Ley Núm. 280-1995, supra, la figura jurídica del retracto de crédito litigioso no aplica a las cesiones o ventas de pagarés hipotecarios. Ello porque, este tipo de negociación constituye una transacción que se debe regir al amparo del Capítulo 9 de la Ley Núm. 208-1995, supra. Sobre el particular y según discutido, dicho estatuto rige todo lo relacionado con las transacciones garantizadas, las cuales le son inaplicables las

disposiciones del Código Civil respecto a la prenda y a la transmisión de créditos.

Sobre la alegación del señor Rodríguez Velázquez en el *Alegato y Solicitud de Desestimación* que interpuso en este Tribunal, sobre falta de parte indispensable en cuanto al Sr. Ernesto González Piñero, concurrimos con el foro primario de que éste cedió el *Pagaré Hipotecario*, por lo que sus derechos ya no se verían afectados con las determinaciones finales que se emitiesen.

Luego de un ponderado examen de la totalidad del expediente ante nuestra consideración, concluimos que la *Sentencia Parcial y Resolución* es correcta en Derecho. En vista de ello, resolvemos de igual manera que el Tribunal de Primera Instancia, de que la figura del retracto de crédito litigioso no aplica en los casos cesión o venta de un pagaré hipotecario, como ocurre con el *Pagaré Hipotecario* del presente caso.

IV.

Por los fundamentos que anteceden y acogido el recurso de epígrafe como uno de apelación, se *confirma* el dictamen del cual se recurre.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones